T CHANDRAN THAMBUSAMY A

lwn.

AMALINA HOLDINGS SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, TEMERLOH B
ABD HALIM AMAN PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22-1-2006]
25 JULAI 2006

PROSEDUR SIVIL: *Injunksi - Injunksi mandatori - Permohonan mendapatkan satu perintah injunksi terhadap defendan - Permohonan perintah memberhentikan kerja pengubahsuaian serta melarang defendan menjual/menyewa hartanah kepada pihak ketiga - Isu-isu - Sama ada berjaya dibangkitkan - Sama ada injunksi patut dibenarkan* C

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian - Permohonan pembatalan - Sama ada plaintiff mempunyai 'caveatable interest' - Sama ada mempunyai locus standi - Sama ada hak defendan terjejas dengan kehadiran kaveat persendirian* D

PROSEDUR SIVIL: *Servis - Penyerahan notis - Sama ada diserahkan kepada plaintif melalui AR berdaftar - Sama ada dilakukan dengan sempurna* E

UNDANG-UNDANG TANAH: *Perjanjian jual beli - Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 - Sama ada perjanjian jual beli antara plaintif dan defendan terbatal - Hartanah dijual kepada pihak ketiga sebelum perjanjian asal ditamatkan - Sama ada perjanjian jual beli di antara defendan dan pihak ketiga tidak sah* F

G

Pada 29 Mei 1992, plaintif telah memasuki satu perjanjian jual beli ('perjanjian jual beli asal') dengan pihak Cherating Hotels Sdn Bhd, selaku pemaju dan LKNP sebagai tuanpunya tanah bagi pembelian sebuah rumah lot tepi yang terletak di bawah pegangan HS(D) No. 4806 PT No. 13638. Namun demikian, projek perumahan H
tersebut terbengkalai dan Amalina Holdings (defendan) telah ditawarkan oleh pihak LKNP untuk meneruskan projek perumahan tersebut dan defendan telah bersetuju berbuat demikian. Pada 13 Mei 2004, plaintif telah memasuki satu perjanjian jual beli yang baru dengan defendan. Di dalam perjanjian tersebut, defendan I
telah dikatakan berjanji dengan plaintif untuk memberikan hartanah yang sama yang telah dibeli oleh plaintif di dalam perjanjian jual beli asal. Sebaliknya, defendan telah sebenarnya menjual hartanah yang

A lain iaitu HS(D) No.10090 PT No.19658 kepada plaintif. Penukaran hartanah tersebut telah mendatangkan kesulitan kepada plaintif kerana pinjaman perumahan yang telah diperolehinya dari pihak bank adalah untuk hartanah yang berbeza dan justeru itu, beliau terpaksa mendapatkan pinjaman yang lain bagi hartanah B yang baru ini. Pada 4 Julai 2005, pinjaman plaintif telah diluluskan oleh pihak RHB Bank. Walaubagaimanapun, plaintif telah dimaklumkan bahawa perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 telah dibatalkan oleh defendan dan wang yang telah dibayar sebanyak RM16,806 telah dipulangkan kepada plaintif. Alasan C pembatalan perjanjian tersebut adalah kerana kelewatan plaintif menjelaskan baki harga belian di dalam tempoh 21 hari daripada tarikh penerimaaan CF berdasarkan kl. 4(1) perjanjian tersebut. Menurut defendan, mereka telah mengeluarkan notis pada 18 Mac 2005 untuk menamatkan/membatalkan perjanjian tersebut kepada D plaintif sekiranya beliau gagal menjelaskan bakinya dalam satu tempoh mengikut peruntukan kl. 10 perjanjian.

Selepas penamatan perjanjian tersebut, defendan telah menjual hartanah tersebut kepada pihak ketiga. Justeru itu, plaintif telah E memasukkan satu kaveat ke atas hartanah HS(D) No. 10090 PT No. 19658 bagi melindungi kepentingannya. Berikutan itu, plaintif telah memfailkan tuntutan sivil, memohon kepada mahkamah untuk mendapatkan satu perintah injunksi mandatori terhadap defendan agar memberhentikan segala kerja pengubahsuaian ke atas hartanah F tersebut. Plaintif juga memohon agar defendan dilarang dari menjual/menyewa hartanah tersebut kepada mana-mana pihak ketiga sehingga tindakan ini selesai, perintah perlaksanaan spesifik bagi perjanjian 13 Mei 2004 dan gantirugi yang akan ditaksirkan. Manakala pihak defendan pula telah memfailkan saman pemula *(ex* G *parte)* memohon perintah agar kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh plaintif dibatalkan. Di atas persetujuan bersama kedua-dua pihak, mahkamah telah memerintahkan agar kedua-kedua kes ini didengar secara serentak (digabungkan). Isu-isu yang dibentangkan adalah: (1) sama ada tindakan defendan menamatkan H perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 dan seterusnya menjualkan hartanah tersebut kepada pihak ketiga adalah sah di sisi undang-undang dan (2) sama ada plaintif mempunyai *'locus standi'* untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut.

I

Diputuskan(membenarkan permohonan injunksi mandatori yang dipohon plaintif dan mengekalkan kaveat persendirian):

(1) Pihak defendan telah memainkan peranan di dalam penyebab kelewatan plaintif menjelaskan baki harga belian apabila menukarkan hartanah yang dijual asalnya dan yang sepatutnya diberi kepada plaintif dalam perjanjian 29 Mei 1992 tanpa kerelaanya terlebih dahulu. Disebabkan penukaran hartanah itulah, plaintif terpaksa mendapatkan pinjaman yang baru daripada pihak bank dan ini telah secara langsung melewatkan proses bayaran baki harga belian hartanah tersebut. (perenggan 30)

(2) Perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 itu adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 terutamanya kl. 23 perjanjian tersebut. Telah dinyatakan bahawa jika ada kelewatan oleh mana-mana pihak, faedah 8% boleh dikenakan atas jumlah yang perlu dibayar. Justeru itu, apa yang wajar dilakukan oleh pihak defendan sekiranya terdapat kelewatan ialah dengan mengenakan caj faedah dan bukannya dengan menamatkan perjanjian yang telah dimasukki. Di dalam keadaan ini, adalah jelas bahawa perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 tersebut adalah tidak sepenuhnya terbatal. (perenggan 32 & 33)

(3) Penyerahan notis tersebut tidak diserahkan kepada plaintif melalui AR berdaftar seperti yang sepatutnya. Tiada bukti dikemukakan kepada pihak mahkamah untuk menunjukkan yang notis tersebut telah diserah dengan cara sedemikian. Dengan mengambil kira pembacaan peruntukan perjanjian yang telah dipersetujui itu serta prinsip kes *Ho Bock Kee v. Central Provident Fund Board*, jelaslah yang serahan notis telah tidak dilakukan dengan sempurnanya. (perenggan 38)

(4) Jika dirujuk kepada perjanjian jual beli di antara defendan dan pihak ketiga, didapati bahawa tarikh perjanjian tersebut dimasuki adalah pada 22 Jun 2005 manakala surat peguam kepada plaintif yang memaklumkan pembatalan perjanjian pula bertarikh 27 Jun 2005. Dari koresponden tersebut, jelas menunjukkan bahawa hartanah tersebut telah dijual kepada

pihak ketiga sebelum dari perjanjian asal ditamatkan. Oleh itu, dengan sendirinya perjanjian di antara defendan dan pihak ketiga itu adalah tidak sah di sisi undang-undang. (perenggan 40 & 41)

(5) Plaintif sememangnya mempunyai 'caveatable interest' ke atas hartanah tersebut dan beliau mempunyai *locus standi* untuk memasukkan kaveat persendirian. Ini berdasarkan kepada hakikat bahawa perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 yang telah diputuskan sebagai tidak terbatal sepenuhnya dan justeru itu, plaintif masih lagi merupakan pembeli kepada hartanah tersebut sehinggalah tindakan ini selesai sepenuhnya. (perenggan 50 & 51)

(6) Hak defendan sebagai tuanpunya atau penjual hartanah tersebut tidak terjejas dengan kehadiran kaveat persendirian kerana perjanjian di antara mereka dan pihak ketiga adalah tidak sah memandangkan perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 masih lagi berkuatkuasa. Oleh kerana itu, defendan perlulah dihalang daripada mengubahsuai dan seterusnya menjualkan hartanah tersebut kepada mana-mana pihak sehinggalah kes ini diselesaikan perbicaraannya dengan sepenuhnya kerana terdapat banyak isu yang telah berjaya dibangkitkan oleh kedua-dua belah pihak. (perenggan 52 & 53)

Kes-kes yang dirujuk:

Chiew Sze Sun v. Muthiah Chettiar [1982] CLJ 39; [1982] CLJ (Rep) 423 HC ***(dirujuk)***

Cook v. Southern BC [1990] 2 WLR 61 ***(dirujuk)***

Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan [1979] MLJ 212 ***(dirujuk)***

Ho Bock Kee v. Central Provident Fund Board [1981] 1 MLJ 80 ***(dirujuk)***

Khau Dau Yau v. Kim Nam Realty Development Sdn Bhd [1983] 1 MLJ 335 ***(dirujuk)***

Lee Giok Tee v. Pallian Arumugaperumal [2006] 1 CLJ 1111 CA ***(dirujuk)***

Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng [1995] 3 CLJ 520 CA ***(dirujuk)***

Sea Housing Corporation Sdn Bhd v. Lee Poh Choo [1982] 2 MLJ 31 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, ss. 325(1), 326(1), 327(1), 328(1)

(Guaman Sivil No: 22-1-2006)
Bagi pihak plaintif - K Doraisamy; T/n Loke Chew & Zainal
Bagi pihak defendan - TH Tan; T/n TS Teoh & Partners

(Guaman Sivil No: 24-10-2006)
Bagi pihak plaintif - TH Tan; T/n TS Teoh & Partners
Bagi pihak defendan - K Doraisamy; T/n Loke Chew & Zainal

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Abd Halim Aman PK:

Latar Belakang Kes

[1] Dalam tahun 1992, Encik T. Chandran telah memasuki satu perjanjian jual beli bertarikh 29 Mei 1992 dengan pihak Cherating Hotels Sdn. Bhd., selaku pemaju dan LKNP sebagai tuanpunya tanah bagi pembelian sebuah rumah lot tepi atau 'corner lot' pada harga RM52,340. Hartanah tersebut terletak di bawah pegangan HS(D) No. 4806 PT No. 13638 Mukim Gali Daerah Raub.

[2] Beliau dikatakan telah membuat bayaran deposit sebanyak RM5,234. Kemudiannya, Encik T. Chandran telah mendapatkan pinjaman daripada pihak bank untuk menyelesaikan baki harga belian hartanah tersebut dan pada 4 November 1993, D & C Bank (sekarang dikenali sebagai RHB Bank) telah meluluskan permohonan pinjaman beliau sebanyak RM28,000.

[3] Namun demikian, pada 11 Ogos 1998, pihak LKNP telah membatalkan power of attorney yang diberikan kepada Cherating Hotel Sdn. Bhd., kerana projek perumahan tersebut telah terbengkalai.

[4] Kemudiannya, pada 14 September 2000, Amalina Holdings telah ditawarkan oleh pihak LKNP untuk meneruskan projek perumahan tersebut dan Amalina Holdings telah bersetuju berbuat demikian.

[5] Dalam tahun 2004, T. Chandran telah memasuki satu perjanjian jualjbeli yang baru bertarikh 31 Mei 2004 dengan pihak Amalina Holdings. Di dalam perjanjian tersebut, Amalina Holdings telah dikatakan berjanji dengan T. Chandran untuk memberikan hartanah yang sama yang telah dibeli oleh T. Chandran di dalam perjanjian jual beli asal (bertarikh 29 Mei 1992).

[6] Sebaliknya, Amalina Holdings telah sebenarnya menjual hartanah yang lain kepada T. Chandran iaitu HS(D) No. 10090 PT No. 19658 Mukim Gali dan bukannya HS(D) No. 4806 PT No. 13638 Mukim Gali, seperti asalnya.

[7] Tetuan Shamsul Rizal & Associates telah dilantik oleh pihak Amalina Holdings untuk menguruskan perjanjian jual-beli bertarikh 13 Mei 2004 tersebut.

[8] Penukaran hartanah tersebut telah mendatangkan kesulitan kepada T. Chandran kerana pinjaman perumahan yang telah diperolehinya dari pihak D & C (RHB) Bank adalah untuk hartanah yang berbeza dan justeru itu, beliau terpaksa mendapatkan pinjaman yang lain bagi hartanah yang baru ini.

[9] Pada 4 Julai 2005, pinjaman T. Chandran telah diluluskan untuk pembelian hartanah tersebut sebanyak RM35,000 oleh pihak RHB Bank. Seterusnya, pada 28 Julai 2005 pihak bank telah meminta Tetuan Shamsul Rizal & Associates untuk menyediakan dan menghantar kepada mereka dokumen-dokumen gadaian dan pindahmilik hartanah tersebut.

[10] Walau bagaimana pun, melalui surat bertarikh 27 Julai 2005, Tetuan Shamsul Rizal & Associates telah memaklumkan kepada T. Chandran bahawa perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 telah dibatalkan oleh Amalina Holdings dan wang yang telah dibayar sebanyak RM16,806 telah dipulangkan kepada T. Chandran.

[11] Alasan pembatalan perjanjian tersebut adalah kerana kelewatan T. Chandran menjelaskan baki harga belian di dalam tempoh 21 hari daripada tarikh penerimaan CF berdasarkan kl. 4(1) perjanjian tersebut. Menurut Amalina Holdings, mereka telah memaklumkan mengenai penyiapan rumah tersebut kepada T. Chandran pada 20 September 2004 dan berikutan daripada itu, T. Chandran telah menjelaskan sebanyak RM17,106 pada 4 Oktober 2004 dan meninggalkan baki sejumlah RM30,000.

[12] Menurut pihak Amalina Holdings lagi, mereka juga telah mengeluarkan notis pada tarikh 18 Mac 2005 untuk menamatkan/membatalkan perjanjian tersebut kepada T. Chandran sekiranya beliau gagal menjelaskan bakinya dalam tempoh 28 hari mengikut peruntukan kl. 10 perjanjian.

[13] Selepas penamatan perjanjian tersebut, Amalina Holdings telah menjual hartanah tersebut kepada Nor Fadzilah binti Ahmad pada 22 Jun 2005.

[14] Namun begitu, T. Chandran telah merasakan bahawa beliau mengalami beberapa kerugian akibat pembatalan perjanjian tersebut yang dikatakan telah dibuat tanpa sebarang sebab musabab yang munasabah.

[15] Justeru itu, beliau telah memasukkan satu kaveat ke atas hartanah HS(D) No. 10090 PT No. 19658 Mukim Gali bagi melindungi kepentingannya. Kaveat tersebut telah didaftarkan melalui perserahan No. 3134/2005 pada 12 September 2005.

Tuntutan T. Chandran

[16] Berikutan daripada itu, T. Chandran telah memfailkan tuntutan sivil pada 18 Januari 2006, memohon kepada mahkamah untuk mendapatkan satu perintah injunksi mandatori terhadap Amalina Holdings dengan sendiri atau melalui wakil/ejen agar memberhentikan segala kerja pengubahsuaian ke atas hartanah tersebut.

[17] T. Chandran juga memohon agar defendan dilarang dari menjual/menggadai/menyewa hartanah tersebut kepada mana-mana pihak ketiga sehingga tindakan ini selesai, perintah perlaksanaan spesifik bagi perjanjian 13 Mei 2004 dan gantirugi yang akan ditaksirkan.

Permohonan Amalina Holdings Sdn. Bhd.

[18] Manakala di pihak Amalina Holdings pula, mereka telah memfailkan saman pemula *(ex parte)* pada 19 Januari 2006 memohon perintah agar kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh T. Chandran pada 12 September 2005 dibatalkan dan sebarang permohonan baru tidak akan dilayan oleh Pendaftar Hakmilik.

Perintah Mahkamah

[19] Pada 6 April 2006, mahkamah, di atas persetujuan bersama kedua-dua pihak, telah memerintahkan agar kedua-dua kes ini didengar secara serentak (digabungkan) dan keputusan yang diberi akan mengikat kedua-dua kes.

[20] Selanjutnya di pendengaran kes ini pada 16 Jun 2006, mahkamah telah membenarkan bantahan awal peguamcara T. Chandran terhadap pemfailan afidavit jawapan plaintif (Amalina Holdings) di dalam kes 22-1-2006 dan memerintahkan bahawa affidavit yang telah difailkan pada 12 Jun 2006 tersebut tidak akan dipertimbangkan semasa membuat keputusan memandangkan yang ianya difailkan setelah pihak-pihak memfailkan Penghujahan Bertulis masing-masing dan ianya difailkan tanpa mendapat kebenaran mahkamah terlebih dahulu.

[21] Pihak-pihak juga telah diarahkan memfailkan hujahan bertulis masing-masing. Hujahan-hujahan berikut telah difailkan oleh pihak-pihak:

A – Hujahan ringkas Amalina Holdings bertarikh 6 April 2006.

B – Hujahan bertulis T. Chandran bertarikh 22 April 2006.

C – Hujahan lanjut Amalina Holdings bertarikh 5 Mei 2006.

D – Hujahan bertulis T. Chandran bertarikh 18 Mei 2006.

Penemuan Mahkamah

[22] T. Chandran selaku pembeli hartanah tersebut melalui dua perjanjian jualbeli yang bertarikh 29 Mei 1992 dan kemudiannya, 13 Mei 2004 yang menggantikan perjanjian asal, memohon kepada mahkamah untuk mendapatkan perintah injunksi mandatori terhadap pihak Amalina Holdings.

[23] Tujuan perintah injunksi tersebut dipohon ialah bagi menghalang Amalina Holdings dari melakukan sebarang pengubahsuaian dan seterusnya menjualkan hartanah yang telah dibeli oleh T. Chandran melalui perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 kepada pihak ketiga iaitu Nor Fadzilah binti Ahmad selepas perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 tersebut ditamatkan oleh pihak Amalina Holdings melalui surat peguam mereka bertarikh 27 Julai 2005.

[24] Bagi melindungi kepentingan beliau di atas hartanah yang telah dibeli olehnya, T. Chandran telah memasukkan kaveat persendirian pada 12 September 2005 dan pihak Amalina Holdings telah memfailkan permohonan untuk membatalkan kaveat persendirian tersebut.

[25] Isu-isu yang dibentangkan di hadapan mahkamah adalah seperti berikut:

(1) Sama ada tindakan Amalina Holdings menamatkan perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 dan seterusnya menjualkan hartanah tersebut kepada pihak ketiga adalah sah di sisi undang-undang, dan

(2) Sama ada T. Chandran mempunyai *'locus standi'* untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut.

Isu Pertama

[26] Di atas isu ini, peguamcara T. Chandran berhujah bahawa tindakan Amalina Holdings membatalkan perjanjian jual beli di antara mereka bertarikh 13 Mei 2004 adalah tidak sah di sisi undang-undang kerana pihak Amalina Holdings tidak berhak dan berkeupayaan berbuat demikian.

[27] Di dalam hujahannya, peguamcara bagi pihak Amalina Holdings telah merujuk kepada terma-terma perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 khususnya kepada kl. 4 dan kl. 10.

[28] Secara ringkas, kedua-dua klausa tersebut menyatakan bahawa sekiranya pembeli, di dalam kes ini T. Chandran gagal menjelaskan mana-mana jumlah wang yang kena dibayar bagi tempoh lebih dari 28 hari selepas tarikh ianya perlu dibayar, maka penjual boleh dengan serta merta menamatkan perjanjian tersebut dengan syarat notis telah diberikan secara bertulis tidak kurang dari 14 hari dan dihantar secara A.R. Berdaftar kepada pihak pembeli.

[29] Justeru itu, menurut peguamcara Amalina Holdings, selepas tempoh 14 hari dari tarikh notis bertarikh 18 Mac 2005 itu tamat dan diserahkan kepada T. Chandran dan apabila tempoh 28 hari yang diperuntukan juga telah tamat, maka perjanjian di antara mereka adalah juga dianggap tamat dengan sendirinya.

[30] Namun demikian, fakta serta latar belakang kes ini perlulah diperinci. Saya mendapati pihak Amalina Holdings juga memainkan peranan di dalam penyebab kelewatan tersebut apabila menukarkan hartanah yang dijual asalnya dan yang sepatutnya dibeli oleh T. Chandran dalam perjanjian asal 29 Mei 1992 tanpa kerelaannya terlebih dahulu.

[31] Fakta bahawa hartanah asal yang dijual kepada T. Chandran ialah HS(D) No. 4806 PT No. 13638 dan bukannya HS(D) No. 10090 PT No. 19658 adalah tidak dipertikaikan. Disebabkan oleh penukaran hartanah itulah, T. Chandran terpaksa mendapatkan pinjaman yang baru daripada pihak bank dan ini telah secara langsung melewatkan proses bayaran baki harga belian hartanah tersebut.

[32] Tambahan pula, seperti apa yang dihujahkan oleh peguamcara T. Chandran, perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 itu juga adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 terutamanya kl. 23 perjanjian tersebut. Telah dinyatakan juga bahawa jika ada kelewatan oleh mana-mana pihak, faedah atas kadar 8% boleh dikenakan atas jumlah yang perlu dibayar. Kedudukannya adalah jelas iaitu itulah sahaja 'redress' yang boleh digunakan oleh pihak Amalina Holdings dan bukanlah suatu tindakan yang 'extreme' seperti yang telah dilakukan oleh pihak Amalina Holdings ini.

[33] Justeru itu, apa yang wajar dilakukan oleh pihak Amalina Holdings sekiranya terdapat kelewatan ialah dengan mengenakan caj faedah dan bukannya dengan menamatkan perjanjian yang telah dimasukki. Di dalam keadaan ini, adalah jelas bahawa perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 tersebut adalah tidak sepenuhnya terbatal hanya berpandukan kepada peruntukan kl. 4 dan kl. 10 perjanjian tersebut.

[34] Prinsip kes-kes *Sea Housing Corporation Sdn. Bhd. v. Lee Poh Choo* [1982] 2 MLJ 31 dan *Khau Dau You v. Kim Nam Realty Development Sdn. Bhd.* [1983] 1 MLJ 335 yang dirujuk dengan jelas menunjukkan bahawa tujuan Akta tersebut diujudkan adalah dengan jelas untuk melindungi dan menjaga kepentingan pembeli.

[35] Di dalam hujahannya, peguamcara T. Chandran juga ada merujuk kepada kecacatan penyerahan notis di bawah kl. 10(2) di mana telah dihujahkan bahawa notis tersebut tidak diserahkan kepada T. Chandran melalui A.R. Berdaftar seperti yang sepatutnya. Tiada bukti dikemukakan kepada pihak mahkamah untuk menunjukkan yang notis tersebut telah diserah dengan cara sedemikian.

[36] Rujukan telah dibuat kepada kes-kes berikut:

Kes *Ho Bock Kee v. Central Provident Fund Board* [1981] 1 MLJ 80 di mana telah diputuskan bahawa serahan melalui tangan adalah tidak sah kerana kl. 34(a) perjanjian memperuntukan bahawa ia perlu diserahkan secara A.R. Berdaftar.

[37] Kes *Lee Giok Tee v. Pallian Arumugaperumal* [2006] 1 CLJ 1111 suatu keputusan kes Mahkamah Rayuan bahawa segala penyerahan mesti dibuktikan dengan bukti penyerahan yang kukuh.

[38] Oleh itu, dengan mengambil-kira pembacaan peruntukan perjanjian yang telah dipersetujui itu serta prinsip kes *Ho Bock Kee v. Central Provident Fund Board*, jelaslah yang serahan notis telah tidak dilakukan dengan sempurnanya.

[39] Selanjutnya, adalah berkenaan isu pelupusan hartanah tersebut kepada pihak ketiga iaitu Nor Fadzilah binti Ahmad yang dilakukan pada ketika sebelum perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 dibatalkan.

[40] Jika dirujuk kepada perjanjian jual beli di antara Amalina Holdings dan pihak ketiga, didapati bahawa tarikh perjanjian tersebut dimasuki adalah pada 22 Jun 2005 manakala surat peguam kepada T. Chandran yang memaklumkan pembatalan perjanjian pula bertarikh 27 Jun 2005.

[41] Dari koresponden tersebut, jelas menunjukkan bahawa hartanah tersebut telah dijual kepada pihak ketiga sebelum dari perjanjian asal ditamatkan. Oleh itu, dengan sendirinya perjanjian di antara Amalina Holdings dan pihak ketiga iaitu Nor Fadzilah binti Ahmad adalah tidak sah di sisi undang-undang.

A **Isu Kedua**

[42] Isu kedua yang perlu ditentukan adalah berkenaan dengan permohonan Amalina Holdings yang dipohon di bawah peruntukan s. 327 Kanun Tanah Negara untuk membatalkan kaveat
B persendirian yang telah dimasukkan oleh T. Chandran ke atas hartanah tersebut pada 12 September 2005.

[43] Peguamcara Amalina Holdings telah merujuk kepada kes *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng* [1995] 3 CLJ 520 di mana '3-tier test' digariskan untuk pertimbangan mahkamah
C di dalam menimbangkan sesuatu permohonan untuk membatalkan kaveat iaitu:

(1) to examine the Form 19B itself whether there is caveatable interest shown; if no, caveat ought to be removed, if yes,
D moves on to next test;

(2) to consider affidavit evidence in detail and closely of the caveator to find out if the evidence supports the caveatable interest claimed in the Form 19B or show that the claim to a
E caveatable interest raises a serious issue to be tried; if no, the caveat is to be removed, if yes, moves on to third test;

(3) to consider where the balance of convenience lies.

[44] Meneliti kepada kedudukan isu-isu yang diutarakan itu,
F terdapat dua perkara penting yang memerlukan penelitian khusus dilakukan.

[45] Pertama, sama ada T. Chandran mempunyai kepentingan yang boleh didaftarkan ke atas hakmilik tersebut. Kedua, sama ada
G Amalina Holdings berhak untuk membatalkan Kaveat Persendirian No. 3134/2005 yang dimasukkan oleh T. Chandran pada tarikh 12 September 2005 keatas hakmilik tersebut.

[46] Namun persoalan utama yang memerlukan penentuan di sini
H adalah terhadap soal Kaveat Persendirian No. 3134/2005 ini. Di bawah s. 325(1) Kanun Tanah Negara, sesuatu kaveat itu boleh ditarik balik pada bila-bila masa oleh orang yang memasukkan kaveat itu atau oleh wakil peribadinya. Keadaan di bawah s. 326(1) Kanun Tanah Negara pula memperuntukkan keadaan di
I mana seseorang itu jika mendapati tanahnya atau pun hak kepentingannya atas tanah itu diikat oleh kaveat persendirian, maka ia boleh memohon kepada pendaftar untuk membatalkan kaveat tersebut. Manakala peruntukan di bawah s. 327(1) Kanun Tanah

Negara pula, mana-mana pihak yang rasa 'aggrieved' dengan keujudan kaveat persendirian itu boleh memohon kepada mahkamah untuk mengenepikan kaveat tersebut; dan di bawah s. 328(1) pula, sesuatu kaveat persendirian jika ianya tidak ditarik balik atau pun dibatalkan akan kekal sehingga tempoh enam tahun, dari tarikh kemasukkannya itu.

[47] Berbalik kepada kedudukan asal perbincangan, prinsip asas bagi mengenepikan sesuatu kaveat itu, mestilah dibuktikan yang dia adalah orang yang terkilan dengan keujudan kaveat itu. Dalam ertikata lain, dia mestilah mempunyai *'locus standi'* di dalam tindakan tersebut; mempunyai hak dengan kepentingan tertentu atau berkapasiti untuk mengenepikan kaveat itu. Meneliti keputusan mahkamah di dalam kes *Chiew Sze Sun v. Muthiah Chettiar* [1982] CLJ 39; [1982] CLJ (Rep) 423, tahap (standard) orang yang terkilan itu adalah ringan – dikatakan tidak semestinya orang itu mempunyai 'kepentingan berdaftar' – mencukupi jika orang itu merasa terkilan dengan keujudan kaveat, ia boleh memohon untuk mengenepikannya. Akan tetapi, di dalam kebanyakan kes, diputuskan, pihak yang terkilan itu sering ditakrifkan sebagai pihak yang menderitai dengan keujudan beban perundangan tersebut yang telah menyebabkannya tersalah dinafikan atau ditolak hak dan kepentingannya di atas tanah itu disebabkan oleh kaveat persendirian tersebut. Contohnya seperti yang telah diputuskan di dalam kes *Cook v. Southern BC* [1990] 2 WLR 61.

[48] Kes 'land-mark' yang sering dijadikan rujukan di dalam kes-kes kaveat ini adalah kes *Eng Mee Yong & Ors v. V. Letchumanan* [1979] MLJ 212 di mana diputuskan di peringkat Privy Council bahawa beban untuk mengekalkan kaveat dan prinsip yang digunapakai mengenai kaveat adalah seperti berikut:

> he must first satisfy the Court that in the evidence presented to it his claim to an interest in the property does arise serious question to be tried, and, having done so, he must go on the show that on the balance of convenience it would be better to maintain the *status quo* until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

[49] Ketiga-tiga kehendak ini mestilah ujud dan dipenuhi terlebih dahulu, iaitu mesti dibuktikan yang dia berhak kepada geran hakmilik atau ke atas pemilikan kepentingan berdaftar, keduanya tuntutannya ke atas kepentingan berdaftar itu telah membangkitkan

persoalan serius yang memerlukan perbicaraan dan ketiganya di atas imbangan kemudahan, kaveat itu patut dikekalkan sementara menunggu penyelesaian tuntutan yang telah difailkan.

[50] Menggunapakai ujian yang digariskan di atas dan disesuaikan dengan fakta kes ini, saya mendapati T. Chandran sememangnya mempunyai 'caveatable interest' ke atas hartanah tersebut dan beliau mempunyai *'locus standi'* untuk memasukkan kaveat persendirian.

[51] Ini berdasarkan kepada hakikat bahawa perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 yang telah diputuskan sebagai tidak terbatal sepenuhnya dan justeru itu, T. Chandran masih lagi merupakan pembeli kepada hartanah tersebut sehinggalah tindakan ini selesai sepenuhnya.

[52] Di atas prinsip imbangan kebarangkalian, saya percaya hak Amalina Holdings sebagai tuanpunya atau penjual hartanah tersebut tidak terjejas dengan kehadiran kaveat persendirian kerana perjanjian di antara mereka dan pihak ketiga adalah tidak sah memandangkan perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 masih lagi berkuatkuasa.

[53] Begitu juga dengan kedudukan injunksi mandatori yang dipohon oleh T. Chandran di dalam tuntutan guaman sivil beliau. Oleh kerana perjanjian bertarikh 13 Mei 2004 masih berkuatkuasa dan tidak terbatal dengan sepenuhnya, pihak Amalina Holdings perlulah dihalang daripada mengubahsuai dan seterusnya menjualkan hartanah tersebut kepada mana-mana pihak sehinggalah kes ini diselesaikan perbicaraannya dengan sepenuhnya kerana terdapat banyak isu yang telah berjaya dibangkitkan oleh kedua-dua belah pihak.

Kesimpulan

[54] Oleh kerana perjanjian jual beli bertarikh 13 Mei 2004 adalah satu perjanjian yang sah di sisi undang-undang dan masih lagi berkuatkuasa, T. Chandran sememangnya mempunyai 'caveatable interest' ke atas hartanah di bawah pegangan HS(D) 10090 PT 19658 Mukim Gali Daerah Raub, Pahang Darul Makmur.

[55] Di atas alasan tersebut, permohonan Amalina Holdings untuk membatalkan kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh T. Chandran pada tarikh 12 September 2005 adalah ditolak dan kaveat tersebut perlulah dikekalkan. Permohonan ini ditolak dengan kos.

[56] Manakala permohonan injunksi mandatori yang dipohon oleh T. Chandran adalah dibenarkan sehingga kes ini selesai dibicarakan sepenuhnya bagi mengekalkan *status quo* pihak-pihak di dalam tindakan ini. Permohonan ini dibenarkan dengan kos.